

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Giraffen med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0335) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Klossdammen 6:1, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
116	lägenheter (bostadsrätt)	7070,5
7	lokaler (hyresrätt)	290
20	garage	
53	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 32 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 117 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rojda Ali	ordförande/sekreterare
Lars-Erik Jonsson	vice ordförande
Lilli-Ann Källström	ledamot
Britt-Marie Törnros	ledamot
Peter Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Håkan Dahlberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Erik Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Jonsson, Rojda Ali, Lilli-Ann Källström samt Britt-Marie Törnros två i förening.

Revisor har varit Örjan Berger med Lars Lundbäck som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Fritids kommitté har varit Lars-Göran Nygren, Gunilla Nygren, Curt Engberg, Eva Engberg samt Inger Johansson. Under året har surströmming, vårstädning och jul fika anordnats inom föreningen.

Studieorganisatör har under året varit Lilli-Ann Källström.

Miljöansvarig har under året varit Britt-Marie Törnros.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 366 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes oktober 2019.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Putsning och ommålning av fasadsprickor samt fönsternischer, ommålning av balkonger hus 9A-9C, renovering av fjärrvärme pumpar och styrutrustning, fritidslokalen har utökats med en toalett/dusch, övergång till underhållsplan online.
2016	Ommålning balkonger 9D, 90 fönsteromfattningar målade, återställning av två större vattenläckor, 9D uthyrningslokal, elementvatten, 11D grundvatten pumpar.
2017	Upprustning kök fritidslokalen, upprustning av hiss 9C, byte av grundvattenpumpar 11D, Byte av källardörrar låghusen, byte av torktumlare 11D och 11A-11C, målning av golv i soprum samt Byte av takdelar/vattenrännor 11D.
2018	Energibesiktning, Byte av takdelar/vattenrännor 11D. 2 nya motorvärmplatser
2019	OVK besiktning av samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Framtagande av underlag för byte av styr och reglerutrustning hissar i låghusen 6 stycken . Underhåll hissar 2 st. Ingått avtal med HSB Södra Norrland om systematiskt brandskydd med Anticimex. 3 nya motorvärmplatser.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Åtgärda efter OVK besiktningen. Underhåll hissar 2 st. Montering av automatiska portöppnare.
2021	Underhåll hissar 2 st. Byte av torktumlare 9A-9C.
2022	Förbättringsmålningar allmänna utrymmen, trapphus, källargolv, tvättstugor och garagedörrar.

Föreningen har påbörjat med större investering av modernisering av hissar i låghusen och denna beräknas vara klar januari 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 340 000 kr för avsättning till underhållsfond men styrelsen kommer enligt underhållsplanen att avsätta 312 000 på grund av uppdaterad underhållsplan.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 708 kr/m² 2020.

Ekonomisk analys

Föreningen är aktiv i förebyggande underhåll och drift av föreningen genom ett fastighetsförvaltaravtal och med de administrativa avtalet med HSB södra Norrland har föreningen en god översikt över framtida kostnadsutveckling.

Föreningen avsätter medel både till medlemmarnas inre underhållsfond liksom till fonden för yttre underhåll. Föreningen har en placering på 1 miljon hos SBAB för framtida oförutsedda kostnader.

Föreningen amorterar på sina lån och nyckeltalen för soliditet ökar och bankskulden i kr per kvadratmeter minskar.

Medlemsinformation

Av föreningens 116 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 598	5 568	5 489	5 376	5 373
Rörelseresultat i tkr	688	1 104	906	667	889
Resultat efter finansiella poster i tkr	263	653	362	104	166
Balansomslutning i tkr	31 060	31 523	31 848	32 215	32 971
Soliditet %	31,0 %	29,7 %	27,3 %	25,9 %	25,0 %
Årsavgift/kvm* i kr	708	708	694	681	681
Driftskostnad/kvm i kr	446	437	471	459	423
Räntekostnad/kvm i kr	58	63	75	78	98
Bankskuld/kvm i kr	2 685	2 797	3 028	3 145	3 261

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 570	73 350	1 359 779	7 042 402	652 603
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				652 603	-652 603
Innevarande års avs/dis			139 090	-139 090	
Årets resultat					262 825
Belopp Vid årets slut	221 570	73 350	1 498 869	7 555 914	262 825

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 359 779
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	366 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-226 910</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 498 869

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 555 914
Årets resultat	<u>262 825</u>
Summa	7 818 740

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 818 740
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 597 884	5 568 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 953	0
Summa rörelseintäkter		5 607 837	5 568 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 281 646	-3 218 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 588	-446 650
Underhåll enligt plan	Not 6	-226 910	-64 613
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 278	-81 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-660 658	-652 703
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-220 539	0
Summa rörelsekostnader		-4 919 618	-4 463 968
Rörelseresultat		688 218	1 104 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 069	10 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 462	-461 940
Summa finansiella poster		-425 393	-451 539
Årets resultat		262 825	652 603

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 963 104	27 983 183
Inventarier och installationer	Not 11	5 946	11 892
Summa materiella anläggningstillgångar		28 969 051	27 995 075

Summa anläggningstillgångar

28 969 051	27 995 075
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 772	5 048
Avräkningskonto HSB		793 423	1 423 172
Aktuell skattefordran	Not 12	0	659
Övriga kortfristiga fordringar		14 740	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	271 799	175 121
Summa kortfristiga fordringar		1 085 734	1 604 243

Kassa		0	2 000
Bank	Not 14	1 004 911	1 921 554
Summa kassa och bank		1 004 911	1 923 554

Summa omsättningstillgångar

2 090 644	3 527 797
------------------	------------------

Summa tillgångar

31 059 695	31 522 871
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	221 570	221 570
Upplåtelseavgifter	73 350	73 350
Fond för yttre underhåll	1 498 869	1 359 779
Summa bundet eget kapital	1 793 789	1 654 699

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 555 914	7 042 402
Årets resultat	262 825	652 603
Summa fritt eget kapital	7 818 740	7 695 005

Summa eget kapital

Not 15 **9 612 529** **9 349 704**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 937 273	5 839 728
Summa långfristiga skulder		18 937 273	5 839 728

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		825 120	14 747 785
Medlemmarnas inre fond	Not 17	617 900	651 491
Leverantörsskulder		333 143	224 751
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 720	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	726 011	709 412
Summa kortfristiga skulder		2 509 894	16 333 439

Summa skulder

21 447 167 **22 173 167**

Summa eget kapital och skulder

31 059 695 **31 522 871**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen driftskostnad/kvm

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8.026.073 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 007 684	5 007 684
	Hysesintäkt lokaler	198 909	171 112
	Hysesintäkt garage och bilplatser	180 240	176 760
	Hysesintäkt övrigt	5 400	5 900
	Hysesrabatter	-6 000	-6 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	278 223	276 194
	Avsatt till inre fond	-83 340	-83 340
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 735	19 799
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	33	0
		5 597 884	5 568 109
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	9 953	0
		9 953	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-518 956	-478 218
	El	-309 429	-312 490
	Uppvärmning	-1 132 530	-1 103 799
	Vatten	-255 974	-233 458
	Renhållning	-91 308	-93 106
	TV, bredband, iptelefoni	-128 064	-128 064
	Obligatoriska besiktningar	-6 079	-7 028
	Serviceavtal	-33 183	-37 774
	Hissar serviceavtal & besiktning	-57 860	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-554 330	-547 491
	Försäkringar	-73 372	-70 002
	Fastighetsskatt	-89 997	-79 445
	Övriga driftskostnader	-30 563	-127 615
		-3 281 646	-3 218 490
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 663	-10 213
	Förvaltningskostnader	-326 797	-313 044
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 556	-20 249
	Föreningsverksamhet	-3 082	-3 816
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 865	-17 620
	Konsulter	-11 825	-34 050
	Förbrukningsinventarier	0	-990
	Medlemsavgifter HSB	-38 800	-38 800
	Arrende, hyra, leasing	0	-4 598
	Kundförluster m m	0	-3 270
		-416 588	-446 650

Not 6 Underhåll enligt plan		
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	-118 750	0
Lagning fasadskador	0	-40 355
Underhåll av hyreslokal	-33 021	0
Underhåll av före detta vicevärdskontoret	-33 264	0
Nytt golv föreningslokalen	-41 875	0
Underhåll FTX-ventilationsaggregat	0	-24 258
	-226 910	-64 613
Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-73 760	-61 000
Löner och ersättningar	-11 650	-625
Övriga arvoden	0	-1 425
Revisionsarvode	-3 500	0
Sociala avgifter	-23 393	-16 317
Utbildning	-975	-2 144
	-113 278	-81 511
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-654 108	-642 950
Markanläggningar	-604	0
Inventarier	-5 946	-9 753
	-660 658	-652 703
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering Tak	-114 975	0
Utrangering Hissar	-105 564	0
	-220 539	0

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 791 799	40 791 799
Årets försäljning, utrangering byggnad, hissar och tak	-412 700	0
Årets investering byggnader, hissar	751 878	0
Årets investering byggnader, tak	958 406	0
Ingående anskaffningsvärde mark	293 370	293 370
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 000	21 000
Årets investering markanläggning	144 889	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 548 642	41 106 169

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 101 986	-12 459 036
Årets försäljning, utrangering byggnad, tak	116 325	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, hissar	75 835	0
Årets avskrivningar byggnader	-654 108	-642 950
Ingående avskrivningar markanläggningar	-21 000	-21 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-604	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 585 538	-13 122 986

Utgående bokfört värde **28 963 104 27 983 183**

Bokförda värden byggnader	28 525 448	27 689 813
Bokförda värden mark	293 370	293 370
Bokförda värden markanläggningar	144 285	0

Fastighetsbeteckning:

Klossdammen 6:1 i Söderhamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	21 600 000	4 419 000	26 019 000	22 935 000
Lokaler	1983	725 000	469 000	1 194 000	1 064 000
		22 325 000	4 888 000	27 213 000	23 999 000

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	89 876	89 876
Utgående anskaffningsvärden	89 876	89 876
Ingående avskrivningar	-77 984	-68 230
Årets avskrivningar	-5 946	-9 753
Utgående avskrivningar	-83 929	-77 984
Utgående bokfört värde	5 946	11 892

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	659
	0	659

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	77 659	73 372
VV-lokal	0	418
Förutbetald kostnad Anticimex	13 987	0
Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	133 714	72 896
Förutbetald kostnad lokalvård	8 270	0
Förutbetald kostnad Telia	455	0
Förutbetald preliminärskatt	7 717	0
Förutbetald kostnad Rapid säkerhet AB	1 009	0
Upplupen intäkt El dec-19	28 988	28 435
	271 799	175 121

Not 14 Bank		
SBAB	1 004 911	1 921 554
	1 004 911	1 921 554

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 570	73 350	1 359 779	7 042 402	652 603
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	652 603	-652 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			366 000	-366 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-226 910	226 910	
Årets Resultat					262 825
Belopp vid årets utgång	221 570	73 350	1 498 869	7 555 914	262 825

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,88%	2022-12-01	4 871 850	55 840
Stadshypotek		1,94%	2023-03-01	5 839 728	62 624
Stadshypotek		1,92%	2024-10-30	4 140 438	243 556
Stadshypotek		1,86%	2022-10-30	230 754	137 564
Stadshypotek		1,86%	2022-10-30	4 679 623	325 536
				19 762 393	825 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 937 273
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 300 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 636 793

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 840 000	37 840 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 840 000	37 840 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	651 491	627 030
Avsättning	83 340	83 340
Uttag	-116 932	-58 879
	617 900	651 491

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 720	0
	7 720	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	39 440	38 660
Upplupna sociala avgifter	12 392	12 147
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, kabel tv	197 469	207 783
Upplupna räntekostnader	41 922	42 792
Upplupen revision	10 500	10 000
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	27 079	11 000
Upplupen kostnad Midroc	1 678	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 885	387 030
Upplupen kostnad Ica	646	0
	726 011	709 412

1515 2020


Britt-Marie Thörnros


Håkan Dahlberg

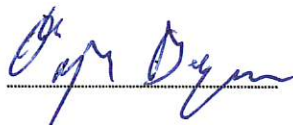

Lars-Erik Jonsson


Lilli-Ann Källström


Peter Andersson


Rojda Ali

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-28



Örjan Berger
Revisor vald av föreningsstämman



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Giraffen, org.nr. 786000-0335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Giraffen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

lu

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Giraffen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Söderhamn den 28/5 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Örjan Berger
Av föreningen vald revisor